

# 用地調査等標準仕様書

吹 田 市

土木部 地域整備推進室

# 用地調査等標準仕様書

## 目 次

### 第1章 総則

第 1 条 趣旨等 .....	- 1 -
第 2 条 用語の定義 .....	- 1 -
第 3 条 基本的処理方針 .....	- 2 -
第 4 条 調査対象物件の区分 .....	- 2 -
第 5 条 業務従事者 .....	- 6 -

### 第2章 用地調査等の基本的処理方法

#### 第1節 用地調査等の実施手続

第 6 条 施行上の義務及び心得 .....	- 7 -
第 7 条 現地踏査 .....	- 7 -
第 8 条 作業計画の策定 .....	- 7 -
第 9 条 調査職員の指示等 .....	- 8 -
第 10 条 支給材料等 .....	- 8 -
第 11 条 立入り及び立会い .....	- 8 -
第 12 条 障害物の伐除 .....	- 8 -
第 13 条 身分証明書の携帯 .....	- 9 -
第 14 条 算定資料 .....	- 9 -
第 15 条 調査職員への進捗状況の報告 .....	- 9 -
第 16 条 成果品の一部提出等 .....	- 9 -
第 17 条 成果品 .....	- 9 -
第 18 条 検査 .....	- 10 -
第 19 条 精度監理対象業務の対応 .....	- 10 -
第 20 条 個人情報の取扱い .....	- 10 -
第 21 条 安全等の確保 .....	- 10 -
第 22 条 行政情報流出防止対策の強化 .....	- 10 -
第 23 条 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置 .....	- 10 -
第 24 条 保険加入の義務 .....	- 10 -

第2節	数量等の処理	
第25条	建物等の計測	- 12 -
第26条	図面等に表示する数値及び面積計算	- 12 -
第27条	数値計算の取扱い	- 12 -
第28条	補償額算定調書に計上する数値	- 13 -
第29条	補償額等の端数処理	- 13 -
第3章	権利調査	
第1節	調査	
第30条	権利調査	- 14 -
第31条	地図の転写	- 14 -
第32条	土地の登記記録の調査	- 14 -
第33条	建物の登記記録の調査	- 14 -
第34条	権利者の確認調査	- 15 -
第35条	墓地管理者等の調査	- 15 -
第2節	調査書等の作成	
第36条	転写連続地図の作成	- 15 -
第37条	調査書の作成	- 16 -
第4章	土地評価	
第38条	土地評価	- 17 -
第39条	土地評価の基準	- 17 -
第40条	現地踏査及び資料作成	- 17 -
第41条	標準地の選定及び標準地調査書の作成	- 18 -
第42条	標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成	- 18 -
第43条	残地等に関する損失の補償額の算定	- 18 -
第5章	建物等の調査	
第1節	調査	
第44条	建物等の調査	- 19 -
第45条	建物等の配置等	- 19 -
第46条	法令適合性の調査	- 19 -
第47条	木造建物	- 19 -
第48条	木造特殊建物	- 20 -
第49条	非木造建物	- 20 -
第50条	機械設備	- 20 -
第51条	生産設備	- 20 -

第 5 2 条	附帯工作物	- 20 -
第 5 3 条	庭園	- 21 -
第 5 4 条	墳墓	- 21 -
第 5 5 条	立竹木	- 21 -
第 2 節 調査書等の作成		
第 5 6 条	建物等の配置図の作成	- 21 -
第 5 7 条	法令に基づく施設改善	- 22 -
第 5 8 条	木造建物	- 22 -
第 5 9 条	木造特殊建物	- 22 -
第 6 0 条	非木造建物	- 23 -
第 6 1 条	機械設備	- 23 -
第 6 2 条	生産設備	- 23 -
第 6 3 条	附帯工作物	- 23 -
第 6 4 条	庭園	- 23 -
第 6 5 条	墳墓	- 23 -
第 6 6 条	立竹木	- 23 -
第 3 節 算定		
第 6 7 条	移転先の検討	- 24 -
第 6 8 条	法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定	- 24 -
第 6 9 条	木造建物	- 24 -
第 7 0 条	木造特殊建物	- 24 -
第 7 1 条	非木造建物	- 25 -
第 7 2 条	照応建物の詳細設計	- 25 -
第 7 3 条	機械設備	- 25 -
第 7 4 条	生産設備	- 25 -
第 7 5 条	附帯工作物	- 25 -
第 7 6 条	庭園	- 25 -
第 7 7 条	墳墓	- 26 -
第 7 8 条	立竹木	- 26 -

## 第 6 章 営業その他の調査

第 1 節 調査		
第 7 9 条	営業その他の調査	- 26 -
第 8 0 条	営業に関する調査	- 26 -
第 8 1 条	居住者等に関する調査	- 26 -
第 8 2 条	動産に関する調査	- 26 -

第2節	調査書の作成	
第83条	調査書の作成	- 27 -
第3節	算定	
第84条	補償額の算定	- 27 -
第7章	消費税等調査	
第85条	消費税等に関する調査等	- 27 -
第86条	調査	- 28 -
第87条	補償の要否の判定等	- 28 -
第8章	予備調査	
第1節	調査	
第88条	予備調査	- 29 -
第89条	企業内容等の調査	- 29 -
第90条	敷地使用実態の調査	- 29 -
第91条	建物調査	- 30 -
第92条	機械設備等調査	- 30 -
第2節	調査書等の作成	
第93条	企業概要書	- 30 -
第94条	配置図	- 30 -
第95条	建物、機械設備等の図面作成	- 31 -
第96条	移転計画案の作成	- 31 -
第3節	算定	
第97条	補償概算額の算定	- 31 -
第9章	移転工法案の検討	
第1節	調査	
第98条	移転工法案の検討	- 32 -
第99条	企業内容等の調査	- 32 -
第100条	敷地使用実態の調査	- 32 -
第2節	調査書等の作成	
第101条	企業概要書	- 33 -
第102条	移転工法案の作成	- 33 -
第103条	補償額の比較	- 33 -
第10章	再算定業務	

第 1 0 4 条	再算定業務	- 34 -
第 1 0 5 条	再算定の方法	- 34 -
第 1 1 章 補償説明		
第 1 0 6 条	補償説明	- 34 -
第 1 0 7 条	現況ヒアリング	- 34 -
第 1 0 8 条	説明資料の作成等	- 34 -
第 1 0 9 条	権利者に対する説明	- 35 -
第 1 1 0 条	記録簿の作成	- 35 -
第 1 1 1 条	説明後の措置	- 35 -
第 1 2 章 事業認定申請図書等の作成		
第 1 1 2 条	事業認定申請図書等の作成	- 35 -
第 1 1 3 条	事業認定申請図書の作成	- 36 -
第 1 1 4 条	事業計画の説明	- 36 -
第 1 1 5 条	現地踏査	- 36 -
第 1 1 6 条	起業地の範囲の検討	- 36 -
第 1 1 7 条	事業認定申請図書の作成方法	- 36 -
第 1 1 8 条	事前相談用資料の作成方法	- 36 -
第 1 1 9 条	事前相談用資料の提出	- 36 -
第 1 2 0 条	本申請図書の作成	- 36 -
第 1 2 1 条	裁決申請図書の作成	- 37 -
第 1 2 2 条	現地踏査	- 37 -
第 1 2 3 条	裁決申請図書の作成方法	- 37 -
第 1 2 4 条	明渡裁決申立図書の作成	- 37 -
第 1 2 5 条	現地踏査	- 37 -
第 1 2 6 条	明渡裁決申立図書の作成方法	- 37 -
第 1 3 章 写真台帳の作成		
第 1 2 7 条	写真台帳の作成	- 37 -
第 1 4 章 物件調書の作成		
第 1 2 8 条	物件調書の作成	- 38 -
第 1 5 章 検証		
第 1 2 9 条	検証	- 38 -

## 第1章 総 則

### (趣旨等)

第1条 この仕様書は、吹田市が土地等を取得し、又は使用する（以下「取得等」という。）に当たり必要となる建物その他の工作物等（以下「建物等」という。）の調査及び補償額の算定等並びに土地等の取得等に係る業務（以下これらの業務を「用地調査等」という。）を補償コンサルタント等へ発注する場合の業務内容その他必要とする事項を定めるものとし、もって業務の適正な執行を確保するものとする。

2 業務の発注に当たり、当該業務の実施上この仕様書記載の内容により難いとき又は特に指示しておく事項があるときは、この仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。

### (用語の定義)

第2条 この仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- 一 「調査区域」とは、用地調査等を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- 二 「権利者」とは、調査区域内に存する土地、建物等の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- 三 「調査職員」とは、受注者又は受託者（以下「受注者」という。）への指示、これらの者との協議又は受注者からの報告を受ける等の事務を行う者で、業務委託契約書（以下「契約書」という。）により、発注者が受注者に通知した者をいう。
- 四 「検査職員」とは、契約書に定める完了検査において検査を実施する者をいう。
- 五 「管理技術者」とは、この用地調査等の主たる補償業務に関し7年以上の実務経験を有する者、若しくはこの用地調査等の主たる補償業務に関する補償業務管理士（社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）等の資格を有する者、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有する者と認めた者で、契約書により、受注者が発注者に届け出た者をいう。
- 六 「指示」とは、発注者の発議により調査職員が受注者に対し、用地調査等の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び検査職員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求めることをいい、原則として、書面により行うものとする。
- 七 「協議」とは、調査職員と受注者又は管理技術者とが相互の立場で用地調査等の内容又は取り扱い等について合議することをいう。
- 八 「報告」とは、受注者が用地調査等に係る権利者又は関係者等の情報及び業務の進捗状況等を、必要に応じて、調査職員に報告することをいう。

九 「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査、立入調査又は管轄登記所（調査区域内の土地を管轄する法務局及び地方法務局（支局、出張所を含む。））等での調査をいう。

十 「調査所等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成、補償額等算定のための数量等の算出及び各種調査所の作成をいう。

十一 「基準」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定）をいう。

十二 「基準細則」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和 38 年 3 月 7 日用地対策連絡会決定）をいう。

十三 「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するために、基準及び基準細則への適合性、補償の具体的妥当性について、発注者が受注者とは別に第三者の判断を得ることをいう。

#### （基本的処理方針）

第 3 条 受注者は、用地調査等を実施する場合において、この仕様書、基準、基準細則等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならないものとする。

#### （調査対象物件の区分）

第 4 条 この仕様書における建物、建物以外の工作物（以下「工作物」という。）及び立竹木に係る調査対象物件は、次の各号に定める区分による。

一 建物は、表 1 により木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物、非木造建物〔Ⅰ〕及び非木造建物〔Ⅱ〕に区分する。



表1 建物区分

区 分	判 断 基 準
木造建物〔Ⅰ〕	以下のいずれかに該当する建物 ・土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物 ・主要な構造物に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平屋建又は2階建の建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物〔Ⅲ〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物（石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（重量鉄骨造）、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物）

（注）建築設備及び建物附随工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられているおおむね次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備等）
- (2) 通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等）
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水、衛生設備
- (5) 空調（冷暖房・換気）設備
- (6) 消火設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）

(11) 避雷針

二 工作物は、表2により機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分する。

表2 工作物区分

区 分	判 断 基 準
機 械 設 備	原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、建築設備以外の動力設備（変電設備を含む。）、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線および機器類を含む。
生 産 設 備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に係わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの。 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池（場）（ポンプ排水設備を含む。）、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設（上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。）、自動車練習場のコース、遊園地（公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。）、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池（調整池、沈殿池を含む。）、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水層、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>
附帯工作物	表1の建物（注に掲げる設備、工作物を含む。）及び表2の他の区分に属するものの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。門、圍障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、一般住居にあっては屋外の給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池等
庭 園	立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景觀が形成されているものいう。
墳 墓	墓地として、都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、これに附随する工作物及び立竹木を含む。

三 立竹木は、表3により庭木等、用材林立木、薪炭林立木、収穫樹、竹林、苗木（植木畑）及びその他の立木に区分する。

表3 立竹木区分

区 分	判 断 基 準
庭 木 等	<p>まつ、かや、まき、つばき等の立木で観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されているもの（自生木を含み、庭園及び墳墓を構成するものを除く。）をいい、次により掲げる種別により区分する。</p> <p>A 観 賞 樹</p> <p>観賞上の価値を有すると認められる立木であって、高木（針葉樹及び広葉樹）、株物、玉物、生垣、特殊樹（観賞用竹を含む）をいう。</p> <p>① 高 木 モミジ、ハナミズキなどのように主幹と側枝の区分が概ね明らかで、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>② 株 物 アジサイ、ナンテンなどのように、通常幹又は枝が根元から分枝したもので、樹高が大きくなりならないものをいう。</p> <p>③ 玉 物 マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きくなりならないものをいう。</p> <p>④ 生 垣 宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障に相当するものをいう。</p> <p>⑤ 特殊樹 ①～④に該当するものを除く。</p> <p>B 利 用 樹</p> <p>防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育するものをいう。</p> <p>C 風 致 木</p> <p>名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために敷地内に植栽されている立木をいう。</p> <p>D 地 被 類</p> <p>鑑賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。</p> <p>① 木本系 ササ類など地上部が木質に近く株状に生育するものをいい、自然発生のものを除く。</p> <p>② 草本系 リュウノヒゲなど地上部が草状の葉や茎となり、株状に生育するもの及びシバザクラなど草状の低い地上部が地面を這うように面状に生育するものをいい、自然発生のものを除く。</p> <p>E 芝 類</p> <p>鑑賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、日本芝及び西洋芝をいう。</p> <p>① 日本芝 高麗芝、野芝のように冬季は枯れて冬眠に入るが、根は越冬し、暑</p>

	<p>さに強い芝類をいい、自然発生のもは除く。</p> <p>② 西洋芝 ケンタッキーブルーグラスのように冬季でも緑を保つが暑さに弱い芝類をいい、自然発生のもを除く。</p> <p>F ツル性類</p> <p>鑑賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の登板又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生のもを除く。</p> <p>G その他</p> <p>鑑賞等を目的として植え付けられた、上記の区分に属するもの以外の多年生植物をいい、自然発生のもを除く。</p>
用材林立木	<p>ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としているもの又は用材の効用を有していると認められるものをいう。</p>
薪炭林立木	<p>なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものをいう。</p>
収穫樹	<p>A 果樹</p> <p>りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法の差異による区分は次のとおり。</p> <p>① 園栽培 一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。</p> <p>② 散在樹 園栽培以外の収穫樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。</p> <p>B 特用樹</p> <p>茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。</p>
竹林	<p>孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。</p>
苗木（植木畑）	<p>営業用樹木で育苗管理している植木畑の苗木をいう。</p>
その他の立木	<p>上記の区分に属する立木以外の立木をいう。</p>

（業務従事者）

第5条 受注者は、管理技術者の管理の下に、用地調査等に従事する者（補助者を除く。）として、その業務に十分な知識と能力を有する者をあてなければならない。

## 第2章 用地調査等の基本的処理方法

### 第1節 用地調査等の実施手続

#### (施行上の義務及び心得)

第6条 受注者は、用地調査等の実施にあたって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きは、迅速に処理しなければならない。
- 二 用地調査等で知り得た権利者側の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 用地調査等は補償の基礎となる権利者の財産等に関わるものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施にあたっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 四 権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、調査職員に報告し、指示を受けなければならない。

#### (現地踏査)

第7条 受注者は、用地調査等の着手に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握するものとする。

#### (作業計画の策定)

第8条 受注者は、用地調査等を着手するにあたって、この仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に速やかに作業計画書を策定し、発注者に提出しなければならない。

2 前項の作業計画書には、次の事項を記載するものとする。なお、記載にあたって、実施方針又はその他には、第20条、第21条、第22条及び第23条に関する事項も含めるものとする。

- 一 業務概要
- 二 実施方針
- 三 業務工程
- 四 業務組織計画
- 五 打合せ計画
- 六 成果物の品質を確保するための計画
- 七 成果物の内容、部数
- 八 使用する主な図書及び基準
- 九 連絡体制（緊急時を含む。）
- 十 使用する主な機器

十一 仕様書等において照査技術者による照査が定められている場合は、照査技術者及び照査計画

十二 その他

3 受注者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度発注者に変更作業計画書を提出しなければならない。

4 受注者は、第1項の作業計画が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

#### (調査職員の指示等)

第9条 受注者は、用地調査等の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせてうえ調査職員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

2 受注者は、用地調査等の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は調査職員の指示について疑義が生じたときは、調査職員と協議するものとする。

#### (貸与品等)

第10条 受注者は、用地調査等を実施するにあたり必要な図面その他の資料を貸与品等として使用する場合には、発注者から貸与又は交付を受けるものとする。

2 登記事項証明書等の交付等を受ける必要があるときは、別途調査職員と協議するものとする。

3 貸与品等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与品等の引渡しは、貸与品等引渡通知書(国土交通省近畿地方整備局用地調査等業務共通仕様書様式(以下「様式」という。) 様式第1号)により行うものとする。

4 受注者は、前項の貸与品等を受領したときは、貸与品等受領書(様式第2号)を調査職員に提出するものとする。

5 受注者は、用地調査等が完了したときは、完了の日から3日以内に支給材料を返納するとともに貸与品等精算書(様式第3号)及び貸与品等返納書(様式第4号)を調査職員に提出するものとする。

#### (立入り及び立会い)

第11条 受注者は、用地調査等のために権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。

2 受注者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては立入りの日及び時間を、あらかじめ、調査職員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。

3 受注者は、用地調査等を行うため土地、建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

#### (障害物の伐除)

第12条 受注者は、用地調査等を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、調

査職員に報告し、指示を受けるものとする。

- 2 調査職員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書（様式第5号）を調査職員に提出するものとする。

#### （身分証明書の携帯）

第13条 受注者は、発注者から用地調査等に従事する者の身分証明書の交付を受け、業務に従事する者に用地調査等の実施にあたっては、これを常に携帯させるものとする。

- 2 用地調査等に従事する者は、権利者等から請求があったときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- 3 受注者は、用地調査等が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納しなければならない。

#### （算定資料）

第14条 受注者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定にあたっては、発注者が定める損失補償単価に関する基準資料等に基づき行うものとする。ただし、当該基準資料等に掲載のない損失補償単価等については、調査職員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

#### （調査職員への進捗状況の報告）

第15条 受注者は、調査職員から用地調査等の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。

- 2 受注者は、前項の進捗状況の報告に管理技術者を立ち会わせるものとする。

#### （成果品の一部提出）

第16条 受注者は、用地調査等の実施期間中であっても、調査職員が成果品の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

- 2 受注者は、前項で提出した成果品について調査職員が審査を行うときは、管理技術者を立ち会わせるものとする。
- 3 受注者は、用地調査のうち精度監理を実施するものとされたものについては、調査職員の指示により第17条に定める成果品の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

#### （成果品）

第17条 受注者は、次の各号により成果品を作成するものとする。

- 一 用地調査等の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
  - 二 表紙には、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、発注者及び受注者の名称を記載する。
  - 三 目次及び頁を付す。
- 2 本仕様書に様式の定めがないものは、調査職員の指示による。
  - 3 成果品の提出部数は、正副各1部とする。

- 4 受注者は、成果品の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約不適合責任期間保管し、調査職員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

#### (検 査)

- 第18条 受注者は、検査職員が用地調査等の完了検査を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。
- 2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査職員の指示に速やかに従うものとする。

#### (精度監理対象業務の対応)

- 第19条 受注者は、第16条第3項で仮提出した成果品の内容等について、調査職員から質問又は問い合わせ等があったときは、必要な資料等を示し、これに答えるものとする。
- 2 受注者は、仮提出した成果品の内容等について、調査職員から再検討又は修補の指示があったときは、速やかに、これに応ずるものとする。
- 3 受注者は、前項の修補の指示項目以外の項目についても、これに類する項目があると認めるときは、これを修補するものとする。

#### (個人情報の取扱い)

- 第20条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、用地調査等業務実施についての個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)等関係法令のほか、発注者が別途定める取扱いに基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

#### (安全等の確保)

- 第21条 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、用地調査等業務関係者だけでなく、付近住民、通行者、通行車両等の第三者の安全確保に努めなければならない。
- 2 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、所轄警察署、道路管理者、鉄道事業者、河川管理者、労働基準監督署等の関係者及び関係機関と緊密な連携を取り、用地調査等業務の実施中の安全を確保しなければならない。
- 3 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないように管理業務者等に安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めなければならない。
- 4 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たっては安全の確保に努めるとともに、労働安全衛生法等関係法令に基づく措置を講じなければならない。
- 5 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、災害予防のため、次の各号に掲げる事項を厳守しなければならない。
  - 一 受注者は、喫煙等の場所を指定し、指定場所以外での火気の使用を禁止しなければならない。



- 二 受注者は、ガソリン、塗料等の可燃物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い必要な措置を講じなければならない。
- 6 受注者は、爆破物等の危険物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い、爆発等の防止の措置を講じなければならない。
- 7 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、豪雨、豪雪、出水、地震、落雷等の自然災害に対して、常に被害を最小限に食い止めるための防災体制を確立しておかなければならない。
- 8 受注者は、屋外で行う用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに調査職員に報告するとともに、調査職員が指示する様式により事故報告書を速やかに調査職員に提出し、調査職員から指示がある場合にはその指示に従わなければならない。

#### (行政情報流出防止対策の強化)

- 第22条 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策を取り、第8条で示す作業計画書に流出防止策を記載するものとする。
- 2 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守するほか、発注者が別途定める取扱いを遵守しなければならない。

#### (暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置)

- 第23条 受注者は、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否することとし、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行わなければならない。なお、協力者が不当要求を受けたことを認知した場合も同様とする。
- 2 受注者は、前項により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を書面にて発注者に報告しなければならない。
- 3 前2項の行為を受注者が怠ったことが確認された場合には、発注者は受注者に対し、指名停止等の措置を講じる場合がある。
- 4 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議しなければならない。

#### (保険加入の義務)

- 第24条 受注者は、雇用保険法（昭和49年法律第116号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、健康保険法（大正11年法律第70号）及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。

## 第2節 数量等の処理

### (建物等の計測)

第25条 建物及び工作物の調査において、長さ、高さ等の計測単位は、メートルを基本とし、小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）とする。ただし、排水管等の長さ等で小数点以下第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

2 建物及び工作物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行うこととする。

3 建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。

4 立竹林の計測単位は、次の各号によるものとする。

一 根本周囲、胸高直径、幹周は、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。

二 枝幅（葉張）、樹高は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）とする。ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、特殊樹及び生垣用木については、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。

5 芝、地被類、草花等が植込まれている区域の計測単位は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）とする。

### (図面等に表示する数値及び面積計算)

第26条 建物等の調査図面に表示する数値は、前条の計測値を基にミリメートル単位で記入するものとする。

2 建物等の面積計算は、前項で記入した数値をメートル単位により小数点以下第4位まで算出し、小数点以下第2位（小数点以下第3位切捨て）までの数値を求めるものとする。

3 建物の延べ床面積は、前項で算出した各階別的小数点以下第2位までの数値を合計した数値とするものとする。

4 1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用途別の面積を前2項の定めるところにより算出するものとする。

### (計算数値の取扱い)

第27条 建物等の補償額算定に必要となる構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。

2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。

一 数量計算の集計は、補償額算定調書に計上する項目ごとに行う。

二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数点以下第3位（小

数点以下第4位切捨て)まで求める。

- 三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さ等の集計は、原則として、小数点以下第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。

(補償額算定調書に計上する数値)

第28条 補償額算定調書に計上する数値(価格に対応する数量)は、次の各号によるもののほか、第25条による計測値を基に算出した数値とする。

- 一 建物の延べ床面積は、第26条第3項で算出した数値とする。
- 二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位(小数点以下第3位四捨五入)で計上する。

(補償額等の端数処理)

第29条 補償額等の算定を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として、次の各号によるものとする。

- 一 補償額算定に必要となる資材単価等は、次による。

100 円未満のとき	1 円未満切り捨て
100 円以上 10,000 円未満のとき	10 円未満切り捨て
10,000 円以上のとき	100 円未満切り捨て

- 二 建物等の移転料の算定のための共通仮設費及び諸経費等にあつては、100 円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が100 円未満のときは、1 円未満切り捨てとする。
- 三 建物の1平方メートル当たりで算出する単価(現在価格等)は、100 円未満切り捨てとする。
- 四 工作物等の補償単価は、次による。

100 円未満のとき	1 円未満切り捨て
100 円以上 10,000 円未満のとき	10 円未満切り捨て
10,000 円以上のとき	100 円未満切り捨て

## 第3章 権 利 調 査

### 第1節 調 査

#### (権利調査)

第30条 権利調査とは、登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により土地、建物等の現在の権利者（又はその法定代理人）等の氏名又は名称（以下「氏名等」という。）及び住所又は所在地（以下「住所等」という。）等に関し調査することをいう。

#### (地図の転写)

第31条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備付けてある地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項又は同条第4項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）を次の各号に定める方法により行うものとする。

- 一 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
- 二 転写した地図には、方位、縮尺、市町村名、大字名、字名（隣接字名を含む。）及び地番を記載する。
- 三 転写した地図には、管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名を記入する。

#### (土地の登記記録の調査)

第32条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から調査職員が指示する範囲の土地に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終支号
- 二 地目及び地積
- 三 登記名義人の氏名等及び住所等
- 四 共有土地については、共有者の持分
- 五 土地に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類、順位番号及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 六 仮登記等があるときは、その内容
- 七 その他必要と認める事項

#### (建物の登記記録の調査)

第33条 建物の登記記録の調査は、第31条で作成した地図から調査職員が指示する範囲に存する建物に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 建物の所在地、家屋番号、種類、構造及び床面積並びに登記原因及びその日付け
- 二 登記名義人の氏名等及び住所等

- 三 共有建物については、共有者の持分
- 四 建物に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 五 仮登記等があるときは、その内容
- 六 その他必要と認める事項

#### (権利者の確認調査)

第34条 権利者の確認調査は、前2条に規定する調査が完了した後、実地調査及び次の各号に定める書類等により行うものとする。

- 一 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
  - 二 商業登記簿、法人登記簿等
- 2 権利者が法人以外であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 権利者の氏名、住所及び生年月日
  - 二 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係、相続の経過を明らかにした相続系統図を作成する。
  - 三 権利者が未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
  - 四 権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
- 3 権利者が法人であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 法人の名称及び主たる事務所の所在地
  - 二 法人を代表する者の氏名及び住所
  - 三 法人が破産法（大正11年法律第71号）による破産宣告を受けているとき等の場合にあっては、破産管財人等の氏名及び住所
- 4 前条の建物の登記記録の調査により未登記の建物が存在することが明らかになった場合には、当該建物所有者の氏名及び住所等について、居住者等からの聴き取りを基に調査を行うものとする。

#### (墓地管理者等の調査)

第35条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第48号土地・建設産業局総務課長通知（以下「改葬及び祭料要領」という。））により行うものとする。

## 第2節 調査書等の作成

#### (転写連続地図の作成)

第36条 転写した地図は、各葉を複写して連続させた地図（この地図を「転写連続図」という。以下同じ。）を作成し、次の事項を記入するものとする。

- 一 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線

- 二 第 32 条第三号で調査した登記名義人の氏名等
- 三 管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名

**(調査書の作成)**

第 37 条 第 30 条から第 35 条までに調査した事項については、土地の登記記録調査表（様式第 6 号の 1、第 6 号の 2）、建物の登記記録調査表（様式第 7 号の 1、第 7 号の 2）及び権利者調査表（様式第 8 号の 1、第 8 号の 2）に所定の事項を記載するものとする。

2 各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。

3 墓地管理者等の調査表は、第 35 条の調査結果を基に改葬及び祭料要領により作成するものとする。

## 第4章 土 地 評 価

### (土地評価)

第38条 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合の当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

### (土地評価の基準)

第39条 土地評価は、調査職員から特に指示された場合を除き基準細則第2別記1土地評価事務処理要領（以下「土地評価要領」という。）に基づき行うものとする。

### (現地踏査及び資料作成)

第40条 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要となる次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

#### 一 同一状況地域区分図

同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用い、おおむね次の事項を記載したものを作成する。

- (1) 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、土地評価要領第5条（2）に規定する標準地及び用途的地域の名称
- (2) 鉄道駅、バス停留所等の交通施設
- (3) 学校、官公署等の公共施設、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設
- (4) 幹線道路の種別、幅員
- (5) 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準
- (6) 行政区域、大字及び字の境界
- (7) 取引事例地
- (8) 地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条により公示された標準地（以下「公示地」という。）又は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第5項により周知された基準地（以下「基準地」という。）

#### 二 取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、土地評価要領第11条に基づき収集し、おおむね次の事項を整理のうえ調査表を作成する。

- (1) 土地の所在、地番及び住居表示
- (2) 土地の登記記録に記録されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- (3) 周辺地域の状況

- (4) 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- (5) 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）
- (6) 取引年月日、取引価格等
- (7) 取引事例地の画地条件（間口、奥行、前面道路との接面状況等）及び図面（100 分の 1～500 分の 1 程度）

### 三 収益事例調査表及び造成事例調査表

収益事例調査表及び造成事例調査表は、収益事例については総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、造成事例については素地価格及び造成工事費等のほか、前号に掲げる記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。

### 四 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面

### 五 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表

格差認定基準表とは、土地価格基準表を適用するに当たり、土地価格基準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

### 六 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について調査表を作成する。

## （標準地の選定及び標準地調査書の作成）

第 4 1 条 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。

2 標準地調査書は、前条第二号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成するものとする。

## （標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成）

第 4 2 条 標準地の評価は、前 2 条で作成した資料を基に第 39 条に定める土地評価の基準を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。

2 取得等する土地の評価は、前項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成するものとする。

3 前 2 項の評価格は、調査職員が指示する図面に記載するものとする。

## （残地等に関する損失の補償額の算定）

第 4 3 条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第 53 条及び基準細則第 36 に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調査書を作成するものとする。



## 第5章 建物等の調査

### 第1節 調 査

#### (建物等の調査)

第44条 建物等の調査とは、建物、工作物及び立竹木について、それぞれの種類、数量、品等又は機能等を調査することをいう。

#### (建物等の配置等)

第45条 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一面の敷地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 建物、工作物及び立竹木の位置
- 二 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- 三 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- 四 その他配置図作成に必要となる事項

2 建物等の全部又は一部が残地に存する場合には、調査職員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

#### (法令適合性の調査)

第46条 建物等の調査に当たっては、次の各号の時期における当該建物又は工作物につき基準第28条第2項ただし書きに基づく補償の要否の判定に必要な法令に係る適合状況を調査するものとする。この場合において、調査対象法令については調査職員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

#### (木造建物)

第47条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては、建物移転料算定要領（平成28年3月23日付け中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（以下「建物要領」という。））別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕（以下「木造建物要領〔軸組工法〕」という。）により行うものとし、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては、建物要領別添一の二木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕（以下「木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕」という。）により行うものとする。

2 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の調査は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかを準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算

が可能となるよう行うものとする。

- 3 前2項の実施に当たっては、基準細則第15 付録別表第11 の補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無を調査するものとする。

#### (木造特殊建物)

第48条 木造特殊建物の調査は、木造建物要領〔軸組工法〕を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

- 2 前項の実施に当たっては、基準細則第15 付録別表第11 の補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無を調査するものとする。

#### (非木造建物)

第49条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物要領別添二非木造建物調査積算要領（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。

- 2 非木造建物〔Ⅱ〕の調査は、非木造建物要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

#### (機械設備)

第50条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（案）（平成24年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（以下「機械設備要領」という。）により行うものとする。

#### (生産設備)

第51条 生産設備の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 生産設備の配置状況。調査に当たり必要があると認められるときは、現況測量等を行う。
- 二 種類（使用目的）
- 三 規模（形状、寸法）、材質及び数量
- 四 園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等  
にあっては、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等
- 五 ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にある場合は、打席数又は収容台数等
- 六 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- 七 その他補償の算定に必要と認められる事項
- 八 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

#### (附帯工作物)

第52条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（案）（平成24年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（以下「附帯工作物要領」という。）により行うものとする。

#### (庭 園)

第53条 庭園の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 庭園に設置されている庭石、灯籠、築山、池等の配置の状況及び植栽されている立竹木の配置の状況。配置の調査は、現況測量等により行うものとする。
- 二 庭石、灯籠、築山、池等の形状、構造、数量等
- 三 庭園区域内にある立竹木の種類、形状、寸法、数量等
- 四 その他補償の算定に必要と認められる事項
- 五 庭園の概要が把握できる写真の撮影

#### (墳 墓)

第54条 墳墓の調査は、改葬及び祭料要領により行うものとする。

#### (立 竹 木)

第55条 立竹木の調査は、立竹木調査算定要領（平成30年2月7日付け国土用第33号土地・建設産業局総務課長通知（以下「立竹木要領」という。））により行うものとする。

### 第2節 調査書等の作成

#### (建物等の配置図の作成)

第56条 建物等の配置図は、前節の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。

- 一 建物等の所有者（同族法人及び親子を含む。）を単位として作成する。
- 二 縮尺は、原則として、次の区分による。
  - (1) 建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木等を除く立竹木  
100分の1又は200分の1
  - (2) 庭園、墳墓、庭木等  
50分の1又は200分の1
- 三 用紙は、日本工業規格A3判を用いる。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A2判によることができる。（以下この節において同じ。）
- 四 敷地境界線及び方位を明確に記入する。方位は、原則として、図面の上方を北の方位とし図面右上部に記入する。
- 五 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入する。
- 六 建物、工作物及び立竹木の位置等を記入し、建物、工作物及び立竹木ごとに番号を付す。ただし、工作物及び立竹木が多数存する場合には、これらの配置図を各々作成することができる。
- 七 図面中に次の事項を記入する。
  - (1) 敷地面積
  - (2) 用途地域

- (3) 建ぺい率
- (4) 容積率
- (5) 建築年月
- (6) 構造概要・建築工法
- (7) 建築面積
- (8) 建物延べ床面積

#### (法令に基づく施設改善)

第57条 法令に基づく施設改善の調査書は第46条の調査結果を基に作成するものとする。

2 当該建物又は工作物が建設時又は大規模な増改築時においては法令に適合していたが、調査時には法令に適合していない（このような状態にある建物又は工作物を、以下「既存不適格物件」という。）と認められる場合には、次の各号に掲げる事項を調査書に記載するものとする。

- 一 法令名及び条項
- 二 改善内容

#### (木造建物)

第58条 木造建物の図面及び調査書は、第47条の調査結果を基に作成するものとする。

2 木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより作成するものとする。

3 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の図面及び調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかを準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。

- 一 基礎伏図（縮尺100分の1）
- 二 床伏図（縮尺100分の1）
- 三 軸組図（縮尺100分の1）
- 四 小屋伏図（縮尺100分の1）

#### (木造特殊建物)

第59条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第48条の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、木造建物要領〔軸組工法〕を準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。

- 一 基礎伏図（縮尺の100分の1）
- 二 床伏図（縮尺の100分の1）
- 三 軸組図（縮尺の100分の1）
- 四 小屋伏図（縮尺の100分の1）
- 五 断面図（矩計図）（縮尺50分の1）
- 六 必要に応じて上記各図面の詳細図（縮尺は適宜のものとする。）

3 調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕に準じ、次の各号により作成するものとする。

- 一 建物ごとに、推定再建築費を積算するために必要な数量を算出する。
- 二 当該建物の移転工法の認定及び補償額の算出が可能となる内容とする。

**（非木造建物）**

第60条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第49条第1項の調査結果を基に非木造建物要領により作成するものとする。

2 非木造建物〔Ⅱ〕の図面及び調査書は、第49条第2項の調査結果を基に非木造建物要領を準用して作成するものとする。

**（機械設備）**

第61条 機械設備の図面及び調査書は、第50条の調査結果を基に機械設備要領により作成するものとする。

**（生産設備）**

第62条 生産設備の図面及び調査書は、第51条の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、生産設備の種類、構造、規模等を考慮して、補償額の算定に必要となる平面図、立面図、構造図、断面図等を作成するものとする。

3 調査書は、前条に準じ作成するものとする。

**（附帯工作物）**

第63条 附帯工作物の調査表及び図面は、第52条の調査結果を基に附帯工作物要領により作成するものとする。

**（庭園）**

第64条 庭園の調査は、第53条の調査結果を基に庭園工作物は附帯工作物要領に定める調査表、庭園立竹木は立竹木要領に定める調査表を用いて、積算に必要と認める土量、コンクリート量、庭石の数量等を記載することにより作成するものとする。

**（墳墓）**

第65条 墳墓の図面及び調査書は、第54条の調査結果を基に改葬及び祭し料要領により作成するものとする。

**（立竹木）**

第66条 立竹木の図面及び調査書は、第55条の調査結果を基に立竹木要領により作成するものとする。

### 第3節 算 定

#### (移転先の検討)

第67条 建物等を移転する必要がある、かつ、相当程度の残地が生ずるため、残地を当該建物等の移転先地とすることの検討を行う場合（第9章移転工法案の検討に該当するものを除く。）には、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1（四）第一号から第四号までの要件に該当するか否かの検討をするものとする。

2 前項の検討に当たり残地に従前の建物に照応する建物を再現するための当該照応建物（以下「照応建物」という。）の推定建築費は、概算額によるものとし、平面図及び立面図はこのための必要最小限度のものを作成するものとする。なお、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、この限りでない。

3 第1項の検討に当たり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職員から教示を得るものとする。

4 前3項の検討に当たり、移転を必要とする残地内の建物等については、第56条で定める図面に対象となるものを明示するものとする。

#### (法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定)

第68条 既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用に係る運用益損失額の算定は、第57条の調査結果から当該建物又は工作物が既存不適格物件であると認める場合に、基準細則第15第7項の定めるところにより行うものとする。

#### (木造建物)

第69条 木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第58条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物〔Ⅰ〕については木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより、当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

なお、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費の積算に当たっては、木造建物要領〔軸組工法〕第2条第3項又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第2条第3項のいずれかに定めるところによるものとする。

2 木造建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

#### (木造特殊建物)

第70条 木造特殊建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第59条で作成

した図面及び調査書を基に、木造建物要領を準用して当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

なお、その積算にあたっては、木造建物要領〔軸組工法〕第2条第3項に定めるところによるものとする。

2 木造特殊建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

#### （非木造建物）

第71条 非木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第60条で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物〔Ⅰ〕については非木造建物要領により、非木造建物〔Ⅱ〕については非木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

2 非木造建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

#### （照応建物の詳細設計）

第72条 第67条第2項なお書きによる照応建物の推定建築費の積算にあたっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要となる図面を作成するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第10号の1、第10号の2）
- 二 面積比較表（様式第10号の4）

#### （機械設備）

第73条 機械設備の補償額の算定は、第61条で作成した資料を基に機械設備要領により行うものとする。

#### （生産設備）

第74条 生産設備の補償額の算定は、第62条で作成した資料を基に当該設備の移設の可否及び適否について検討し、行うものとする。

2 生産設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、前条に準じて処理するものとする。

#### （附帯工作物）

第75条 附帯工作物の補償額の算定は、第63条で作成した資料を基に附帯工作物要領により行うものとする。

#### （庭園）

第76条 庭園の補償額の算定は、第64条で作成した資料を基に当該庭園の再現方法等を検討し、行うものとする。

#### （墳墓）

第77条 墳墓の補償額の算定は、第65条で作成した資料を基に改葬及び祭し料要領により行うものとする。

(立竹木)

第78条 立竹木の補償額の算定は、第66条で作成した資料を基に立竹木要領により行うものとする。

## 第6章 営業その他の調査

### 第1節 調 査

(営業その他の調査)

第79条 営業その他の調査とは、営業、居住者等及び動産に関する調査をいう。

(営業に関する調査)

第80条 営業に関する調査は、営業補償調査算定要領（案）（令和3年3月19日付け中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ（以下「営業要領」という。））により行うものとする。

(居住者等に関する調査)

第81条 居住者等に関する調査は、世帯ごとに次の各号に掲げる事項について行うものとする。

一 氏名、住所（建物番号、室番号）

二 居住者の家族構成（氏名、生年月日）

三 住居の占有面積及び使用の状況

四 居住者が当該建物の所有者でない場合には、貸主の氏名等、住所等、賃料その他の契約条件、契約期間、入居期間及び定期借家契約である場合にはその期間

五 その他必要と認められる事項

2 居住以外の目的で建物を借用している者に対しては、前各号に掲げる事項に準じて調査するものとする。

3 前2項の調査は、住民票、賃貸借契約書等の確認のほか、仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第45号土地・建設産業局総務課長通知（以下「仮住居要領」という。）、家賃減収補償調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第46号土地・建設産業局総務課長通知（以下「家賃減収要領」という。）又は借家人補償調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第47号土地・建設産業局総務課長通知（以下「借家人要領」という。））により行うものとする。

(動産に関する調査)

第82条 動産に関する調査は、動産移転料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第44号土地・



建設産業局総務課長（以下「動産要領」という。)) により行うものとする。

## 第2節 調査書の作成

### （調査書の作成）

第83条 営業に関する調査書は、第80条の調査結果を基に営業要領により作成するものとする。

2 居住者等に関する調査書は、第81条の調査結果を基に居住者調査表（様式第11号の1、第11号の2）により作成することとし、建物を借家・借間している者がいる場合においては、家賃減収要領により作成するものとする。

3 動産に関する調査書は、前条の調査結果を基に動産要領により作成するものとする。

## 第3節 算 定

### （補償額の算定）

第84条 営業に関する補償額の算定は、前条第1項で作成した資料を基に営業要領により行うものとする。この場合において、建物及び工作物の移転料の算定業務が当該請負契約の対象とされていないときは、これらの移転工法の教示を得たうえで、行うものとする。

2 仮住居等に要する費用、家賃減収補償及び借家人補償の算定は、前条第2項で作成した資料等を基に仮住居要領、家賃減収要領及び借家人要領により行うものとする。

3 動産移転料の算定は、前条第3項で作成した資料を基に動産要領により行うものとする。この場合において、美術品等の特殊な動産で、専門業者でなければ移転料の算定が困難と認められるものについては、専門業者の見積を徴するものとする。

4 移転雑費の算定は、移転雑費算定要領（平成30年3月8日付け国土用第49号土地・建設産業局総務課長通知）により行うものとする。

## 第7章 消費税等調査

### （消費税等に関する調査等）

第85条 消費税等に関する調査等とは、土地等の権利者等の補償額の算定に当たり消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）に規定する消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の額の補償額への加算の要否又は消費税等相当額の補償の要否の調査及び判定等を行うことをいう。ただし、権利者が国の機関、地方公共団体、消費税法別表第三に掲げる法人又は消費税法第2条第7号に定める人格のない社団等であるときは、適用しないものとする。

**(調査)**

第86条 土地等の権利者等が消費税法第2条第4号に規定する事業者であるときの調査は、次に掲げる資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集することにより行うものとする。

- 一 前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 二 基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 三 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- 四 消費税簡易課税制度選択届出書
- 五 消費税簡易課税制度不適用届出書
- 六 消費税課税事業者選択届出書
- 七 消費税課税事業者選択不適用届出書
- 八 消費税課税事業者届出書
- 九 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- 十 法人設立届出書
- 十一 個人事業の開廃業等届出書
- 十二 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- 十三 消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- 十四 特定期間の給与等支払額に係る書類（支払明細書（控）、源泉徴収簿等）
- 十五 特定新規設立法人に該当する旨の届出書
- 十六 高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書
- 十七 適格請求書発行事業者登録に係る通知書
- 十八 適格請求書発行事業者登録に係る取消届出書
- 十九 その他の資料

2 受注者は、前項に掲げる資料が存しない等の理由により必要な資料の調査ができないときは、速やかに、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。

**(補償の要否の判定等)**

第87条 消費税等に関する調査書は、第86条の調査結果を基に作成するものとする。

2 調査書は、消費税等相当額補償の要否判定フロー（「公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」（令和元年9月20日中央用地対策連絡協議会事務局長）別添－5及び6各参考）により、補償の要否を判定（課税売上割合の算定を含む。）するものとし、消費税等調査表（様式第12号）を用いて、作成するものとする。この場合において、消費税等調査表によることが不適当又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定理由等を記載した調査表を作成するものとする。

## 第8章 予 備 調 査

### 第1節 調 査

#### (予備調査)

第88条 予備調査とは、大規模工場等の敷地の取得等に伴い、従前の機能を残地において回復させることの検討が必要であると認められる場合において、必要に応じて、第5章 建物等の調査に先立ち企業の内容等及び敷地の使用実態の調査、想定される移転計画案の作成並びに移転が想定される建物等の概算補償額を算定し、建物等の影響の範囲又は基準第28条に規定する通常妥当な移転及び移転方法の認定に必要な予備的な調査を行うことをいう。

#### (企業内容等の調査)

第89条 予備調査に係る工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場等との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 移転計画案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 九 その他移転計画案の検討に必要と認める事項

#### (敷地使用実態の調査)

第90条 予備調査に係る工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち特に必要と認めるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量

(4) 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）に基づく緑地の位置及び面積

五 前条第 7 号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係

六 その他移転計画案の検討に必要と認める事項

七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

#### (建物調査)

第 9 1 条 予備調査に係る建物の調査は、前 2 条の調査結果を基に土地等の取得等の対象となる範囲に存する建物及び従前の機能を回復するために関連移転の検討の対象とする建物について、第 47 条から第 49 条に準ずる方法により行うものとする。この場合における構造概要、立面、建築設備等の調査は、概算による推定再建築費の積算が可能な程度に行うものとする。

2 前項の関連移転の検討の対象とする建物を定めるにあたっては、調査職員の指示を受けるものとする。

3 写真の撮影は、建物の概要を把握できるように行うものとする。

#### (機械設備等調査)

第 9 2 条 予備調査に係る機械設備等（生産設備及び附帯工作物を含む。）の調査は、第 89 条及び第 90 条の調査結果を基に土地等の取得等の対象となる範囲に存する機械設備等及び従前の機能を回復するために関連移転の検討の対象とする機械設備等について、第 73 条から第 75 条までに準ずる方法により行うものとする。この場合における機械設備等調査は、配置、機械名（種類）、規格等、概算額の積算並びに移転計画の作成に必要な概要調査及び概算補償額の算定を行うものとする。

2 前項の関連移転の検討の対象となる機械設備等を定めるに当たっては、監督職員の指示を受けるものとする。

3 写真の撮影は、機械設備等の概要を把握できるように行うものとする。

## 第 2 節 調査書等の作成

#### (企業概要書)

第 9 3 条 企業内容等の調査書は、第 89 条の調査結果を基に企業概要書（様式第 13 号の 1）を用いて、作成するものとする。

#### (配置図)

第 9 4 条 予備調査に係る工場等の配置図は、当該工場等の敷地のうち予備調査の対象とした範囲について、第 90 条の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。ただし、当該工場等の敷地が広大な場合で敷地全体の配置図等が権利者から提供されたときは、これを使用することができる。

一 建物、屋外の主たる機械設備及び生産設備、原材料置場、駐車場、通路、緑地等の位置（又は配置）

二 製品等の製造、加工又は販売等の工程

三 縮尺は、500 分の 1 又は 1,000 分の 1

**(建物、機械設備等の図面作成)**

第95条 予備調査に係る工場等の建物及び機械設備等の図面は、概算による推定再建築費等の積算が可能な程度の平面図及び立面図等を必要最小限度作成するものとする。

**(移転計画案の作成)**

第96条 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第89から第92条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1(四)第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
- 二 建物、機械設備等の移転計画
- 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
- 四 建物、機械設備等の移転工程表
- 五 移転計画図(縮尺500分の1又は1,000分の1)
- 六 移転工法(計画)案検討概要書(様式第13号の2)
- 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第13号の3)

2 前項の検討にあたり、照応建物の推定建築費は第90条に定める図面のほか、次の各号に掲げるものを作成し、積算するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表(様式第10号の1、第10号の2)
- 二 面積比較表(様式第10号の4)
- 三 平面(間取り)の各案についての計画概要比較表(様式第10号の3)

第3節 算 定

**(補償概算額の算定)**

第97条 前条で作成する移転計画案(2又は3案)の補償概算額の算定は、第93条から第96条までで作成した調査書及び図面を基に行うものとする。

## 第9章 移転工法案の検討

### 第1節 調 査

#### (移転工法案の検討)

第98条 移転工法案の検討とは、工場等の敷地の一部が取得等の対象となる場合において、当該敷地に存在する建物等の機能の全部または一部を残地において回復するための通常妥当とする移転方法等の案を検討することをいう。

#### (企業内容等の調査)

第99条 工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。ただし、第93条の調査書の貸与を受けた場合には、その調査書を基に調査を行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 その他移転工法案の検討に必要と認める事項

#### (敷地使用実態の調査)

第100条 工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。ただし、第90条の調査結果資料の貸与を受けた場合には、その資料を基に調査を行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち、特に必要と認められるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
  - (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑地の位置及び面積

- 五 前条第七号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転工法案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

## 第2節 調査書等の作成

### (企業概要書)

第101条 企業内容等の調査書は、第99条の調査結果を基に企業概要書(様式第13号の1)を用いて、作成するものとする。

### (移転工法案の作成)

第102条 工場等の移転工法案は、第45条から第53条、第55条、第99条及び第100条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第15第1(四)第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
- 二 建物(残地内での関連移転又は残地外の土地への移転を必要とするものを含む。)、機械設備等の移転計画
- 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
- 四 建物、機械設備等の移転工程表
- 五 移転計画図(縮尺500分の1又は1,000分の1)
- 六 移転工法(計画)案検討概要書(様式第13号の2)
- 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第13号の3)

2 前項の検討にあたり照応建物の推定建築費は、概算額によるものとし、次の各号に掲げるもののほか、概算額の積算に必要な平面図及び立面図を必要最小限度作成するものとする。なお、調査職員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、これに必要な図面を作成し、積算するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表(様式第10号の1、第10号の2)
- 二 面積比較表(様式第10号の4)
- 三 平面(間取り)の各案についての計画概要比較表(様式第10号の3)

### (補償額の比較)

第103条 前条の移転工法案を作成したときは、基準細則第15第1(四)第四号に定める補償額の比較を行うものとする。

2 第1項の検討にあたり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査職員が

ら教示を得るものとする。

## 第10章 再算定業務

### （再算定業務）

第104条 再算定業務とは、建物等の移転補償額について再度算定する（再調査して算定する場合を含む。）ことをいう。

### （再算定の方法）

第105条 建物等の移転補償額の再算定は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の移転工法及び移転補償額の算定方法により行うものとする。

- 一 移転補償額の算定項目、算定方法等に係る基準、基準細則又は調査積算要領等が改正されている場合には、改正後の基準等により算定する。
- 二 再調査の結果が現調査表の内容と異なる場合は、再調査の結果に基づき移転補償額を算定する。この場合における移転工法は、調査職員の指示による。

## 第11章 補償説明

### （補償説明）

第106条 補償説明とは、権利者に対し、土地の評価（残地補償を含む。）の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明を行うことをいう。

### （現況ヒアリング）

第107条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、調査職員から、当該事業の計画概要、取得等の対象となる土地等の概要、移転の対象となる建物等の概要、権利者ごとの補償内容、実情及びその他必要となる事項について説明を受け、概況を把握するものとする。

2 受注者は、現地踏査及び概況ヒアリングを行った後に補償説明の対象となる権利者等に対し、面接等により補償説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

### （説明資料の作成等）

第108条 権利者等に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現場踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等につ



いて調査職員と協議するものとする。

- 一 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
- 二 権利者等ごとの補償説明に係る事項の整理
- 三 権利者等に対する説明用資料の作成

#### (権利者等に対する説明)

第109条 権利者等に対する説明は、次の各号により行うものとする。

- 一 2名以上の者を一組として権利者等と面接すること。ただし、やむを得ず面接以外の方法による場合は、あらかじめ調査職員にその方法等について確認すること。
  - 二 権利者等と面接等を行うときは、事前に連絡を取り、日時、場所その他必要な事項について了解を得ておくこと。
- 2 権利者等に対しては、前条において作成した説明用資料を基に補償内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。

#### (記録簿の作成)

第110条 受注者は、権利者等と面接等により説明を行ったとき等は、その都度、説明の内容及び権利者等の主張又は質疑の内容等を補償説明記録簿（様式第14号）に記載するものとする。

#### (説明後の措置)

- 第111条 受注者は、補償説明の現状及び権利者等ごとの経過等を、必要に応じて、調査職員に報告するものとする。
- 2 受注者は、当該権利者に係わる補償内容等のすべてについて権利者等の理解が得られたと判断したときは、速やかに、調査職員にその旨を報告するものとする。
  - 3 受注者は、権利者等が説明を受け付けない、又は当該事業計画、補償内容等若しくはその他の事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。

## 第12章 事業認定申請図書等の作成

#### (事業認定申請図書等の作成)

第112条 事業認定申請図書等の作成とは、次の各号に掲げる図書の作成をいうものとする。

- 一 事業認定申請図書の作成
- 二 裁決申請図書の作成
- 三 明渡裁決申立図書の作成

**(事業認定申請図書の作成)**

第113条 事業認定申請図書の作成とは、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下「法」という。）

第16条に規定する事業の認定を受けるため、法第18条の規定による事業認定申請書及び添付書類等を作成することをいう。

**(事業計画の説明)**

第114条 事業認定申請図書の作成に当たっては、当該事業認定申請に係る事業の目的、計画の概要及び申請区間等について調査職員等から説明を受けるものとする。

**(現地踏査)**

第115条 事業認定申請図書の作成に当たっては、あらかじめ、事業認定申請に係る現地の踏査を行うものとする。

**(起業地の範囲の検討)**

第116条 起業地の範囲の検討は、事業認定申請区間に係る発注者が貸与する事業計画図を基に、本事業、附帯事業または関連事業ごとに行うものとする。

2 前項による事業認定申請の範囲を検討したときは、調査職員と協議するものとする。

**(事業認定申請図書の作成方法)**

第117条 事業認定申請図書は、法第18条及び法施行規則（昭和26年建設省令第33号。以下「規則」という。）第2条並びに第3条に定めるところに従うほか、調査職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

**(事前相談用資料の作成方法)**

第118条 事業認定申請図書の事前相談用資料の作成は、前条の定めるところにより、法第20条の事業の認定の要件すべてに該当するように記載するものとする。この場合において、事前相談に必要と認める参考資料をあわせて作成するものとする。

**(事前相談用資料の提出)**

第119条 受注者は、前条の事前相談用資料の作成が完了したときは、速やかに、調査職員に当該資料を提出するものとする。

**(本申請図書の作成)**

第120条 事業認定機関との事前相談の完了に伴う本申請図書の作成は、調査職員の指示により事前相談用資料を修補し、又は補足資料を整備して行うものとする。

**(裁決申請図書の作成)**

第121条 裁決申請図書の作成とは、法第40条に規定する裁決申請図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

**(現地踏査)**

第122条 裁決申請図書の作成に当たっては、あらかじめ、裁決申請に係る現地の踏査を行うものとする。

**(裁決申請図書の作成方法)**

第123条 裁決申請図書は、法第40条及び規則第16条並びに第17条に定めるところに従うほか、調査職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

**(明渡裁決申立図書の作成)**

第124条 明渡裁決申立図書の作成とは、法第47条の3に規定する明渡裁決申立図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

**(現地踏査)**

第125条 明渡裁決申立図書の作成に当たっては、あらかじめ、明渡裁決申立に係る現地の踏査を行うものとする。

**(明渡裁決申立図書の作成方法)**

第126条 明渡裁決申立図書は、法第47条の3及び規則第17条の6並びに第17条の7に定めるところに従うほか、調査職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

## **第13章 写真台帳の作成**

**(写真台帳の作成)**

第127条 受注者は、第5章、第6章、第8章及び第9章に定める調査等と併せて次の各号に定めるところにより写真を撮影し、所有者ごとに写真台帳を作成するものとする。

- 一 第5章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、調査区域の概況が容易にわかるものとする。
- 二 第5章及び第6章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、建物の全景及び建物の主要な構造部分並びに建物が存在する周囲の状況並びに建物以外の土地に定着する主要な工作物が容易にわかるものとする。
- 三 第6章に定める調査のうち、動産に関する調査と併せて行う写真の撮影は、動産の種類等が容易に

わかるものとする。

四 第6章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、営業商品の陳列状況、生産の稼働状況、原材料及び生産品等が容易にわかるものとする。

五 第8章及び第9章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、調査職員の指示により前各号に準じて行うものとする。

2 写真台帳には、写真を撮影した付近の建物配置図等の写しを添付し、建物等の番号を付記するとともに撮影の位置及び方向並びに写真番号を記入するものとする。

3 写真台帳の作成に当たっては、撮影年月日等の記載事項及び撮影対象物の位置その他必要と認められる事項を明記し、写真撮影に従事した者の氏名を記載するものとする。

## 第14章 物件調書の作成

(物件調書の作成)

第128条 受注者は、第3章、第5章及び第6章に定める業務の成果品により、物件調書を作成するものとする。

## 第15章 検 証

(検 証)

第129条 受注者は、請負に係る業務がすべて完了したときは、各成果品について十分な検証（受注者が請負に係る業務の成果品のかしを防止するため、当該成果品を発注者に提出する前に発注者の指示に従った成果品が完成しているかどうかを点検及び修補することをいう。以下同じ。）を行わなければならない。この場合において、成果品の検証を行った者は、第17条に定める成果品のうち地図の転写図については各葉ごとに、その他については表紙の裏面に検証を行った者の資格及び氏名の記載を行うものとする。

2 第3章から前章までに定める業務について、前項の検証業務は、管理技術者が行うものとする。

改定：令和6年8月20日